

RBF GÖTEBORGSBUS 13
Org nr 757201-7262
Årsredovisning
1/7 2011 - 30/6 2012

*Spara din årsredovisning. Du kan behöva den
vid försäljning och i kontakt med bank.*

DAGORDNING VID FÖRENINGSTÄMMA

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a. Stämmans öppnande
- b. Fastställande av röstlängd
- c. Val av stämмоordförande
- d. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e. Val av person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f. Val av rösträknare
- g. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h. Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i. Framläggande av revisorernas berättelse
- j. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k. Beslut om resultatdisposition
- l. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter
- m. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p. Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q. Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r. Val av valberedning
- s. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- t. Stämmans avslutande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Göteborgshus 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-07-01 - 2012-06-30.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Johan Ohlsson	Ordförande	Stämman	2012
Birgitta Näslund	Vice ordförande	Stämman	2012
Anders Averö	Sekreterare	Stämman	2013
Peter Wold	Ledamot	Stämman	2012
Sten Lignerkrone	Ledamot	Stämman	2013
Thommy Ekegren	Ledamot	Stämman	2013
Roy Nygren	Ledamot RB	Riksbyggen	
<u>Styrelsesuppleanter</u>			
Andreas Cederlund		Stämman	2012
Emil Tirén		Stämman	2012
Maria Tibe		Stämman	2012
Teresia Lagnefors		Stämman	2012
Pernilla Edwinsson		Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Johan Ohlsson, Birgitta Näslund och Peter Wold samt suppleanterna Andreas Cederlund, Emil Tirén, Maria Tibe och Teresia Lagnefors

Ordinarie revisorer

Jonas Nilsson	Revisor	Stämman
Gunilla Lönnbratt		
Öhrlings PricewaterhouseC.	Auktoriserad revisor	

Revisorssuppleanter

Björn Ivarsson	Revisorsuppleant	Stämman
----------------	------------------	---------

Valberedning

Thomas Boisen	Valberedning	Stämman
Ulla Engvall	Valberedning	Stämman
Ulrika Wallström	Valberedning	Stämman

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen tomträtten till fastigheten Krokslätt 39:1 i Göteborgs kommun. På fastigheten uppfördes år 1950 bostadshus med 192 lägenheter. Fastighetens adress är Falkenbergsgatan 9-13, Fredriksdalsgatan 6-12 samt Brynolfsgatan 1-3.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
12	123	48	9	x	x

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	MC-garage
5	19	36	9

Total bostadsarea: 11 150 kvm
 Total lokalarea: 315 kvm

Årets taxeringsvärde 123 127 000 kr
 Föregående års taxeringsvärde 123 127 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening samt Fonus. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Verksamhet

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 14 december 2011 samt en extra stämma den 12 juni 2012.

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 359 tkr och underhåll för 214 tkr.

Ordförande har ordet

Under hösten avslutades målningsarbete av portar, källarfönster och trapppräcken. Vid årsmöte i december månad valdes fem nya medlemmar till styrelsen. Under vinterhalvåret uppdagades fel i utrustningen som rörde varmvattenförsörjningen vilket medförde byte av ventilställdon, vilket slutfördes under april månad.

Vidare genomfördes inför sommarhalvåret en upprustning av föreningens grillplats, med nya grillar samt ett nytt mer stabilt plank.

Vid budgetmötet i april månad beslutades att behålla den nuvarande avgiftsnivån, detta förfarande gav möjlighet till extra amortering av föreningens skulder vilket på sikt minskar räntekostnader och räntekänslighet. Tillgången på likvida medel är fortsatt god och täcker de kommande fem årens planerade underhåll.

Under verksamhetsåret har även städdagar höst och vår genomförts, vid dessa tillfällen har främst städ och röjning av föreningens allmänna utrymmen genomförts vilket är gynnsamt både för vår närmiljö samt för föreningens ekonomi.

Under juni månad avhölls extrastämma i föreningen, undertecknad invaldes som ordinarie ledamot för att ersätta Danny Veznaver som efter flera års förtjänstfullt styrelsearbete avflyttat från föreningen.

Löpande möten och dialog med FTE avseende fastighetsskötsel har skett varannan månad. Ett återkommande ämne är här fukt i lägenheter som delvis härrör från bristande ventilation. Här är det angeläget att påpeka att köksfläktar skall vara av kolfilter typ och ej anslutna till frånluftsentil, då detta påverkar ventilationens självdrag.

Kontroll av ventilationen sker vid lägenhetsöverlåtelse samt genom att en obligatorisk ventilationskontroll kommer ske 2017, då alla köksfläktar skall vara åtgärdade enligt ovan.

Föreningens informationsblad Bofinken gavs ut 4 gånger under verksamhetsåret.

Styrelsen arbetar fortsatt vidare med den tekniska förvaltningen gällande inköp, avtal och uppföljning gentemot leverantörer samt uppföljning och kontroll av den ekonomiska förvaltningen som utförs av Riksbyggen.

Vidare följer styrelsen den uppgjorda underhållsplanen enligt nedan.

Tack för förtroendet
Johan Ohlsson

Kommande underhåll

2013

Garageportar	350 000
El trapphus	600 000
Totalt	950 000

2014

Värmeanläggningar	29 000
Exteriör belysning	207 000
Totalt	236 000

2015

Markkompletteringar	10 000
Fasadkompletteringar	11 000
Fönster-justeringar	1 718 000
Dörrar/Portar	125 000
Målning - trapphus	1 371 000
Golv	5 000
Vatten/Avlopp	18 000
Tvättutrustning	183 000
Totalt	3 441 000

2016

Fasader	13 000
Dörrar/Portar	44 000
EI	7 000
Totalt	64 000

Resultat och ställning (tkr)

	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	10 174	9 649	9 388	8 980	8 529
Årets resultat	1 049	315	440	660	1 396
Balansomslutning	62 802	63 467	64 443	65 095	44 804
Soliditet %	9%	7%	7%	6%	7%
Likviditet %	184%	141%	121%	29%	105%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	861	822	809	773	738
Lån, kr / kvm	4 862	4 999	5 281	4 724	3 498

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2010 då avgifterna höjdes med 1,8%. Inför verksamhetsåret 2011/2012 höjdes bränsleavgifterna med 46% för att bättre återspegla uppvärmningskostanden. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012/2013 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 861 kr kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 27 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 29 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 467 638
Årets resultat före fondförändring	1 048 769
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-655 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	214 208
Summa över/underskott	<u>2 075 616</u>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-07-01 2012-06-30</i>	<i>2010-07-01 2011-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	8 614 613	8 538 481
Hyses- och avgiftsbortfall		- 31 752	- 68 429
Bränsleavgifter		1 502 875	1 028 875
Övriga förvaltningsintäkter	2	88 072	149 897
		<u>10 173 807</u>	<u>9 648 824</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 358 771	- 322 324
Planerat underhåll	4	- 214 208	- 45 047
Fastighetsavgift/skatt		- 283 350	- 271 254
Driftskostnader	5	-4 055 330	-4 456 254
Övriga kostnader	6	- 40 475	- 46 710
Personalkostnader	7	- 196 007	- 187 756
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-1 826 888	-1 842 646
		<u>-6 975 027</u>	<u>-7 171 990</u>
Rörelseresultat		3 198 780	2 476 833
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		2 400	2 400
Ränteintäkter och liknande poster		102 395	31 879
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		0	29 343
Räntekostnader och liknande poster		-2 256 635	-2 225 450
		<u>-2 151 840</u>	<u>-2 161 828</u>
Resultat efter finansiella poster		1 046 939	315 006
Inkomstskatt		1 830	0
Årets resultat		<u>1 048 769</u>	<u>315 006</u>

Tillägg till resultaträkningen

<i>Avsättning till underhållsfond</i>	- 655 000	- 611 000
<i>lanspråktagande av underhållsfond</i>	214 208	45 046
<i>Förändring av underhållsfond</i>	<u>- 440 792</u>	<u>- 565 954</u>
<i>Resultat efter fondförändring</i>	607 977	- 250 948

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-06-30</i>	<i>2011-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	56 885 045	58 624 610
Maskiner och inventarier	10	346 355	433 677
		<u>57 231 400</u>	<u>59 058 287</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav		200	200
Långfristiga fordringar		24 000	24 000
		<u>24 200</u>	<u>24 200</u>
Summa anläggningstillgångar		57 255 600	59 082 487
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		57 886	73 704
Övriga fordringar		32 439	31 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	251 686	242 392
		<u>342 011</u>	<u>347 835</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	12	4 000 000	2 800 000
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		5 000	5 000
Bankmedel		296	272
Avräkning med Swedbank		1 199 140	1 231 656
		<u>1 204 437</u>	<u>1 236 929</u>
Summa omsättningstillgångar		5 546 448	4 384 764
SUMMA TILLGÅNGAR		62 802 048	63 467 251

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-06-30	2011-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		278 750	278 750
Underhållsfond		3 160 884	2 720 092
Reservfond		92 096	92 096
		<u>3 531 730</u>	<u>3 090 938</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 467 638	1 718 587
Årets resultat		1 048 769	315 005
Avsättning till underhållsfond		- 655 000	- 611 000
lanspråktagande av underhållsfond		214 208	45 046
		<u>2 075 615</u>	<u>1 467 638</u>
Summa eget kapital		5 607 345	4 558 576
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	54 183 486	55 803 720
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		1 564 600	1 508 966
Leverantörsskulder		336 245	326 858
Skatteskulder		90 215	75 149
Medlemmarnas reparationsfond		24 825	24 825
Övriga kortfristiga skulder		0	88 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	995 331	1 080 682
		<u>3 011 216</u>	<u>3 104 955</u>
Summa skulder		57 194 702	58 908 675
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 802 048	63 467 251
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		62 577 000	62 577 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 365 (1 302) kr per lägenhet (alt. 6 825 (6 512) kr per småhus eller 0,75 %) eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Kompletteras med typen av avskrivningsplan (ÅRL 4:5, BFNAR2001:13) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	95 år	2045
Standardförbättringar	Rak	5-50 år	
Inventarier	Rak	5-10 år	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-06-30 2011-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	8 136 548	8 140 658
Hyror, lokaler	284 345	209 353
Hyror, garage	112 790	113 300
Hyror, p-platser	67 060	69 200
Hyror, övriga	13 870	5 970
	<hr/>	<hr/>
	8 614 613	8 538 481

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Övernattningslägenhet	16 500	13 500
Överlåtelseavgifter	8 800	8 170
Erhållna försäkringsintäkter	54 323	118 337
Inkassointäkter	3 350	0
Övriga rörelseintäkter	5 099	9 890
	<hr/>	<hr/>
	88 072	149 897

Not 3 Reparationer

Bostäder	2 375	2 844
Vattenskador	82 459	155 521
Tvättstugor	11 691	15 894
Gemensamma utrymmen	119 744	4 901
Vatten/Avlopp	10 797	0
Värme	11 938	44 791
Ventilation	49 375	0
Elinstallationer	15 359	4 353
Övriga installationer	41 841	94 020
Huskropp	13 192	0
	<hr/>	<hr/>
	358 771	322 324

Not 4 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	179 769	0
Tvättstugor	34 439	0
Installationer	0	17 065
Värme	0	8 669
Gårdar och grönanläggningar	0	19 313
	<hr/>	<hr/>
	214 208	45 047

Not 5 Driftskostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018)	742 469	742 310
Fastighetsförsäkring	53 060	52 276
Arvode förvaltning	233 320	225 968
Kabel-TV	0	10 861
IT-kostnader	11 663	11 663
Juridiska kostnader	2 609	- 75
Styrelsearvode	13 023	12 550
Revisionsarvode, externt	15 762	21 988
Möteskostnader	1 496	0
Fastighetsskötsel	640 668	616 123
Trädgårdsskötsel	3 375	0

	2012-06-30	2011-06-30
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 4 400	- 6 000
Systematiskt brandskyddsarbete	4 598	0
Städ	167 214	165 417
Bevakningskostnader	5 512	7 154
Övriga utgifter, köpta tjänster	10 589	16 423
Snöröjning	22 800	202 108
Förbrukningsmateriel	30 928	9 037
Fordons- och maskinkostnader	1 400	27 090
Vatten	255 453	243 153
El	223 942	231 848
Uppvärmning	1 493 679	1 722 936
Sophantering	126 170	143 425
	<hr/> 4 055 330	<hr/> 4 456 254
Not 6 Övriga kostnader		
Representation	2 741	5 376
Kontorsmateriel	15 018	11 895
Telefon och porto	5 885	5 420
Medlems- och föreningsavgifter	12 180	13 272
Serviceavgifter	2 890	0
Bankkostnader	840	591
Övriga externa kostnader	921	10 156
	<hr/> 40 475	<hr/> 46 710
Not 7 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	93 557	74 950
Övriga ersättningar till förtroendevalda	4 143	5 982
Arvode vicevärd	58 492	65 230
Föreningsvald revisor	0	4 000
Övriga personalkostnader	2 945	0
Summa	<hr/> 159 137	<hr/> 150 162
Sociala kostnader	36 870	37 594
	<hr/> 196 007	<hr/> 187 756
Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	70 004	70 004
Byggnadsinventarier	294 174	302 682
Markanläggningar	16 617	16 617
Standardförbättringar	1 358 770	1 358 770
Maskiner och inventarier	20 472	27 722
Installationer	66 851	66 851
	<hr/> 1 826 888	<hr/> 1 842 646

2012-06-30 2011-06-30

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	5 326 171	5 326 171
Standardförbättringar	69 145 459	69 145 459

<u>74 471 630</u>	<u>74 471 630</u>
-------------------	-------------------

Summa anskaffningsvärden

74 471 630	74 471 630
-------------------	-------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-3 045 818	-2 975 814
Standardförbättringar	-12 801 202	-11 123 132

<u>-15 847 020</u>	<u>-14 098 946</u>
--------------------	--------------------

Årets avskrivning byggnader

- 70 004	- 70 004
----------	----------

Årets avskrivning standardförbättringar

-1 669 561	-1 678 069
------------	------------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-17 586 585	-15 847 020
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

56 885 045	58 624 610
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	2 210 349	2 280 353
Standardförbättringar	54 674 696	56 344 257

Taxeringsvärden

bostäder

121 000 000	121 000 000
-------------	-------------

lokaler

2 127 000	2 127 000
-----------	-----------

Totalt taxeringsvärde

<u>123 127 000</u>	<u>123 127 000</u>
--------------------	--------------------

varav byggnader

75 413 000	75 413 000
------------	------------

Not 10 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier och verktyg	1 197 270	1 197 270
Installationer	816 094	816 094

<u>2 013 364</u>	<u>2 013 364</u>
------------------	------------------

Summa anskaffningsvärden

2 013 364	2 013 364
------------------	------------------

2012-06-30 2011-06-30

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 156 327	-1 128 605
Installationer	- 423 360	- 356 510
	<hr/>	<hr/>
	-1 579 687	-1 485 115
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 20 472	- 27 722
Installationer	- 66 851	- 66 851
	<hr/>	<hr/>
	- 87 323	- 94 573
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<hr/> -1 667 010	<hr/> -1 579 687

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	346 355	433 677
Inventarier och verktyg	20 471	40 943
Installationer	325 884	392 734

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald renhållning	10 204	9 718
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 636	5 564
Övriga förutbetalda kostnader	193 048	194 375
Upplupna ränteintäkter	15 876	6 597
Förutbetalda försäkringspremier	26 922	26 138
	<hr/>	<hr/>
	251 686	242 392

Not 12 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	4 000 000	2 800 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	1 000 000	2,85	2012-07-10
90 dagar	2 000 000	2,70	2012-08-10
90 dagar	1 000 000	2,70	2012-09-10

Not 13 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	370 846	2 720 092	1 467 638
Förändring av underhållsfond			- 440 792
Avsättning till underhållsfond		655 000	
Uttag ur underhållsfond		- 214 208	
Årets resultat			1 048 769
Vid årets slut	370 846	3 160 884	2 075 615

2012-06-30 2011-06-30

Not 14 Fastighetslån

Fastighetslån	55 748 086	57 312 686
Avgår nästa års amortering	-1 564 600	-1 508 966
Skuld vid årets slut	54 183 486	55 803 720

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	3,05	2014-06-28		7 400 000		7 400 000
SEB BOLÅN AB	3,06	2012-06-28	7 600 000		7 600 000	0
SEB BOLÅN AB	4,30	2016-11-28	9 199 924		206 732	8 993 192
SEB BOLÅN AB	4,76	2019-02-28	7 550 000		200 000	7 350 000
STADSHYPOTEK AB	3,40	2013-06-30	13 425 000		300 000	13 125 000
STADSHYPOTEK AB	3,95	2015-12-01	7 160 000		160 000	7 000 000
STADSHYPOTEK AB	4,90	2012-09-01	1 433 140		39 536	1 393 604
SWEDBANK HYPOTEK	4,29	2016-06-22	2 650 005		258 332	2 391 673
SWEDBANK HYPOTEK	4,51	2017-12-20	8 294 617		200 000	8 094 617
			57 312 686	7 400 000	8 964 600	55 748 086

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

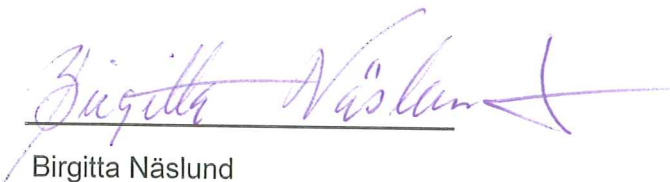
Upplupna räntekostnader	174 234	178 746
Upplupna elkostnader	15 055	14 203
Upplupna vattenavgifter	22 779	20 669
Upplupna värmekostnader	46 134	46 068
Upplupna kostnader för renhållning	7 023	18 107
Upplupna revisionsarvoden	23 000	25 988
Förutbetalda hyror och avgifter	707 106	776 901
	995 331	1 080 682

2012-06-30 2011-06-30

Göteborg 2012-11-01



Johan Ohlsson



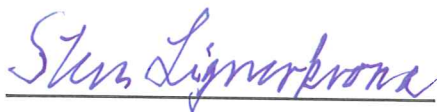
Birgitta Näslund



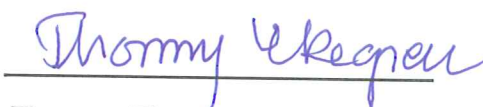
Peter Wold



Anders Averö



Sten Lignerkrone

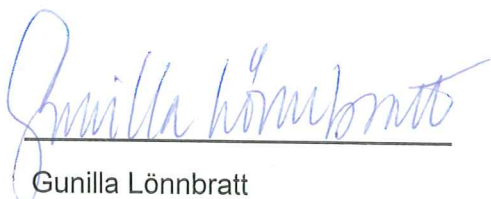


Thommy Ekegren




Roy Nygren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/11-2012



Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad Revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jonas Nilsson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus 13, org. nr 757201-7262

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus 13 för år 2011-07-01–2012-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Det innebär att vi planerat och utfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus 13 för år 2011-07-01–2012-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 7 november 2012



Jonas Nilsson

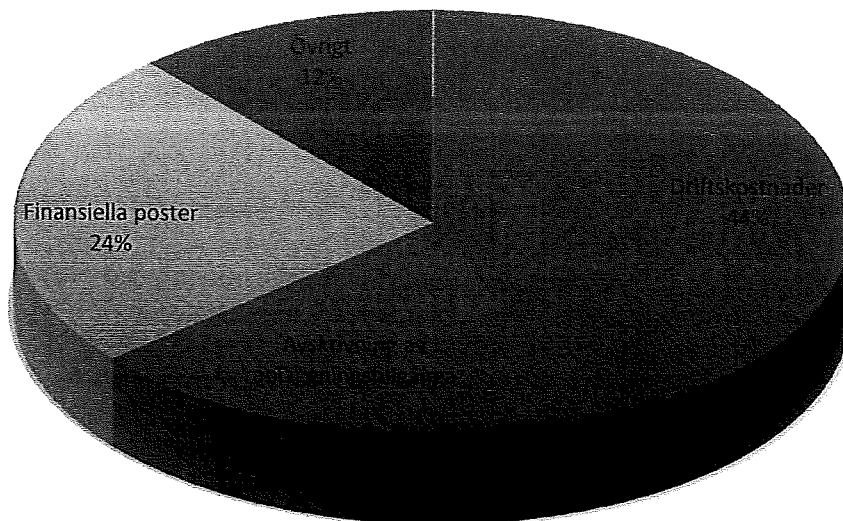
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



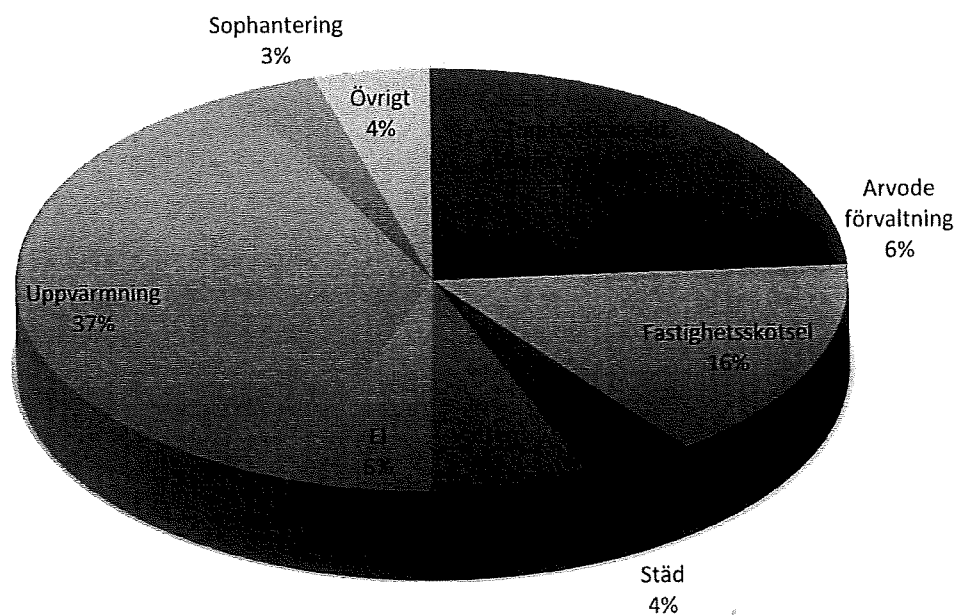
Gunilla Lönnbratt.
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	358 771	322 324
Planerat underhåll	214 208	45 047
Fastighetsavgift/skatt	283 350	271 254
Driftskostnader	4 055 330	4 456 254
Övriga kostnader	40 475	46 710
Personalkostnader	196 007	187 756
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 826 888	1 842 646
Finansiella poster	2 256 635	2 225 450
Inkomstskatt	- 1 830	0
Summa kostnader	9 229 832	9 397 440



Driftskostnadsfördelning	2012	2011
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018)	742 469	742 310
Vägavgifter, arrende	0	0
Fastighetsförsäkring	53 060	52 276
Arvode förvaltning	233 320	225 968
Kabel-TV	0	10 861
IT-kostnader	11 663	11 663
Juridiska kostnader	2 609	- 75
Styrelsearvode	13 023	12 550
Revisionsarvode, externt	15 762	21 988
Möteskostnader	1 496	0
Fastighetsskötsel	640 668	616 123
Systematiskt brandskyddsarbete	4 598	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 4 400	- 6 000
Städ	167 214	165 417
Bevakningskostnader	5 512	7 154
Övriga utgifter, köpta tjänster	10 589	16 423
Snöröjning	22 800	202 108
Förbrukningsmateriel	30 928	9 037
Fordons- och maskinkostnader	1 400	27 090
Vatten	255 453	243 153
El	223 942	231 848
Uppvärmning	1 493 679	1 722 936
Soppantering	126 170	143 425
Summa driftskostnader	4 051 955	4 456 254



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2012

2011

BOA (kvm):

	11151	11151
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018)	67	67
Vägavgifter, arrende	0	0
Fastighetsförsäkring	5	5
Arvode förvaltning	21	20
Kabel-TV	0	1
IT-kostnader	1	1
Juridiska kostnader	0	0
Styrelsearvode	1	1
Revisionsarvode, externt	1	2
Möteskostnader	0	0
Fastighetsskötsel	57	55
Trädgårdsskötsel	0	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	0	-1
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Städ	15	15
Bevakningskostnader	0	1
Övriga utgifter, köpta tjänster	1	1
Snöröjning	2	18
Förbrukningsmateriel	3	1
Fordons- och maskinkostnader	0	2
Vatten	23	22
El	20	21
Uppvärmning	134	155
Sophantering	11	13
Summa driftskostnader	364	400

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansieras (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ARSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.